Texto

Descrição gerada automaticamente

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**COMPRA E VENDA COM HIPOTECA**

**ESCRITURA PÚBLICA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente título?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no título e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado o título hábil para inscrição?**  - Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.  Fundamento: artigo 481 do Código Civil - CC.  - A hipoteca é uma espécie de garantia real outorgada a um credor para assegurar o cumprimento de uma obrigação. Ao contrário da alienação fiduciária, a hipoteca não implica na transferência de propriedade. O devedor continua como proprietário, mas o imóvel fica gravado com o ônus real.  Fundamento: artigos 1.419 e 1.420 do Código Civil - CC.  - As operações garantidas por alienação fiduciária de bens imóveis firmadas por entidades integrantes do Sistema Financeiro Habitacional - SFH ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por cooperativas de crédito ou por administradoras de consórcio de imóveis poderão ser instrumentalizadas por contrato particular. As demais operações deverão ser instrumentalizadas por escritura pública.  Fundamento: artigos 108 e 166, incisos IV e V, do Código Civil - CC, artigo 38 da Lei 9.514/1997, artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964, e artigo 879 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. |  |  |
| 3 | **Foi conferida a autenticidade do título apresentado?**  - O título físico, assinado manuscritamente, pode ser apresentada por meio do protocolo presencial, na via original ou em cópia autenticada, ou por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, com cópia digitalizada, desde que seja possível conferir a autenticidade por meio do selo de fiscalização ou da plataforma do e-Notariado.  - Caso o título seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, ou avançadas, por meio do e-Notariado.  - A conferência da autenticidade pode ser realizada por meio: (a) do selo digital de fiscalização, quando o Tribunal de Justiça dispuser de plataforma que contenha informações suficientes para vinculação do ato; (b) da plataforma do e-Notariado, se o instrumento permitir; ou (c) de *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigos 308, 355, parágrafo 1º, 762, 809 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Consta no título a qualificação dos outorgantes (transmitentes)?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977.  - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.  - Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.  - O pacto antenupcial ou o instrumento de constituição de união estável em que tenha sido pactuado regime de bens diverso do legal, deve ser registrado no Livro 3/RA e averbado em todas as matrículas em que os cônjuges ou companheiros sejam detentores de direito real.  - Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  - Nas matrículas em que o registro no Livro 3/RA tenha sido mencionado na qualificação das partes, não precisamos realizar uma averbação apartada antes de registrar o título.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC.  - Quando os outorgantes forem casados ou conviverem em regime de união estável, é necessária a autorização do cônjuge ou companheiro para a transferência do imóvel, salvo se for adotado o regime da separação de bens ou se, adotado o regime da participação final nos aquestos, houver estipulação expressa no pacto antenupcial ou no instrumento de união estável sobre a livre disposição do imóvel.  Fundamento: artigos 1.647, inciso I, 1.656 e 1.687 do CC.  - A compra e venda entre cônjuges só será lícita com relação aos imóveis excluídos da comunhão.  Fundamento: artigo 499 do CC. |  |  |
| 5 | **Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos outorgantes (retificação de dados de qualificação, casamento, separação, divórcio, alteração da razão social, dissolução de união estável, etc.)?**  - A averbação de retificação pode ser realizada com base no próprio título, quando os dados necessários constarem expressamente.  - A averbação pode ser realizada ainda por meio de requerimento, acompanhado dos documentos competentes, apresentados em protocolo separado.  Fundamento: artigos 167, inciso II e 176, parágrafo 1º, inciso II, item 4, inciso III, item 2, e 213, inciso I, alínea “g”, da LRP e artigo 713 do CNCGFE/SC.  - A complementação de dados de especialidade subjetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único por pessoa ou casal, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas  Fundamento: artigos 706, parágrafo 6º, e 713, parágrafos 8º e 9º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 6 | **Consta no título a qualificação dos outorgados (adquirentes)?**  - Os elementos mínimos para qualificação das pessoas físicas são: nome, nacionalidade, CPF, estado civil e endereço e para as pessoas jurídicas: denominação social, CNPJ, sede e representantes.  - Sendo casado ou convivente em união estável, deve constar a qualificação completa do cônjuge ou companheiro, bem como o regime de bens e a data em que foi constituído ou se foi antes ou depois da Lei 6.515/1977.  - É dispensável a qualificação completa do cônjuge ou companheiro quando pactuado o regime da separação absoluta de bens, bastando a indicação do nome do cônjuge ou companheiro.  - Não havendo declaração de convivência em união estável, devemos presumir a sua ausência.  Fundamento: artigo 176, parágrafo 1º, inciso III, item 2, alíneas “a” e “b”, da LRP e artigo 706 do CNCGFE/SC.  - Caso o pacto antenupcial ou o instrumento de união estável já esteja registrado, deve constar no título menção ao respectivo registro. Se não estiver registrado, o pacto deverá ser registrado no Registro de Imóveis competente pela circunscrição do domicílio dos cônjuges e o instrumento de união estável poderá ser registrado, a requerimento da parte, nesta serventia.  - Nas hipóteses acima, devemos realizar uma averbação autônoma, após o registro do título, para publicizar o registro da convenção no Livro 3/RA.  - Na ausência de informação sobre o regime de bens adotado para a união estável, devemos presumir o regime legal da comunhão parcial.  Fundamento: artigo 244 da LRP e artigos 707 e 729 do CNCGFE/SC.  - Nas hipóteses de aquisição de imóvel com numerário pertencente a menor de idade, devemos conferir se no título consta o alvará judicial.  Fundamento: artigo 821 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 7 | **Consta no título a qualificação dos imóveis?**  Fundamento: artigo 1.424, inciso IV, do CC.  - Caso os imóveis tenham matrículas próprias, pode ser consignado no título somente a localização completa e o número da matrícula, não havendo necessidade da transcrição completa da descrição.  Fundamento: artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei 7.433/1985 e artigo 222 da LRP.  - Quando não houver edificação no terreno, é necessário constar o nome do logradouro, a expressão “s/nº”, se o imóvel fica no lado par ou ímpar do logradouro e a indicação: (a) da distância da esquina ou edificação mais próxima; ou (b) da numeração predial de imóvel confrontante, complementando, ainda, se este fica do lado direito ou esquerdo.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, e 225 da LRP.  - Caso conste no título indícios da existência de parcelamento de solo clandestino, devemos encaminhar Ofício para o Ministério Público, com cópia da documentação apresentada.  Fundamento: artigo 1.038 do CNCGFE/SC.  - Quando a descrição da matrícula for omissa em relação às medidas perimetrais e/ou área total, é recomendável a realização do procedimento de retificação de área, previsto nos artigos 212 e 213 da LRP. Todavia, quando não houver dúvida sobre a identificação do imóvel e o mesmo for alienado ou onerado integralmente, fica facultado ao interessado requerer que seja realizada a inscrição do título sem a especialização do imóvel, ficando ciente de que a retificação de área será exigida caso seja necessário inscrever algum ato em que a conferência dos elementos de qualificação do imóvel seja imprescindível, como por exemplo: atingimento do sistema viário, unificação, parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, etc.  Fundamento: Decisão proferida em 05/02/2018 no Processo SAE 11278-LAUNSO, pelo Juiz - Diretor do Foro da Comarca da Capital/SC.  - Quando o objeto do título for um terreno e foram prometidas em pagamento unidades autônomas ainda não incorporadas ou instituídas, devemos solicitar a apresentação: (a) dos documentos relativos ao registro da incorporação ou da instituição, em protocolo separado, para registro concomitante; ou (b) de requerimento de cindibilidade, para que o registro seja realizado somente sobre o terreno, ficando o registro da promessa das unidades autônomas para um momento posterior.  Fundamento: artigos 13, 169, 172, 195, 217, 227, 236 e 237 da LRP, artigo 32 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.332 do CC.  - Caso seja a primeira alienação ou oneração prenotada após o registro da incorporação, devemos observar se decorreu o prazo de 180 dias para concretização da incorporação. Considera-se concretizada a incorporação quando ocorrer uma das seguintes hipóteses: (a) formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, comprovada mediante a apresentação de instrumento de promessa de compra e venda ou da venda definitiva; (b) contratação de financiamento para a construção; ou (c) início das obras do empreendimento, a ser comprovada mediante declaração do incorporador.  - Se for possível a comprovação, devemos realizar uma averbação na matrícula para constar a concretização da incorporação. Todavia, se o incorporador não puder comprovar, deverá apresentar requerimento e as certidões e documentos, quando estes estiverem com prazo de validade vencido, previstos no artigo 32 da Lei 4.591/1964, para averbação da revalidação do registro.  Fundamento: artigo 33 da Lei 4.591/1964 e artigo 1.078 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **Os imóveis são urbanos?**  - Nos casos de imóveis rurais, a matrícula deve conter os dados: (a) do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR; (b) do Cadastro Ambiental Rural - CAR; e (c) quando tratar-se de imóvel com área igual ou superior a 250.000,00m², das coordenadas georreferenciadas, certificada pelo INCRA.  - O título deve conter a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - CND-ITR ou a declaração de dispensa dos outorgados.  - Sendo objeto da transferência apenas parte do imóvel rural, devemos observar os requisitos para parcelamento do solo.  - No caso de aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, seja física ou jurídica, é necessário atender aos requisitos estabelecidos pela Lei 5.709/1971.  - Se constar na matrícula que o imóvel é rural, porém não possuir tal destinação, o interessado deverá promover o procedimento de transformação de imóvel rural para urbano.  Fundamento: artigo 176, inciso II, item 3, alínea “a”, da LRP, artigos 12, 18 e 19 da Lei 12.651/2012, artigos 4º, inciso I, e 65 da Lei 4.504/1964, artigo 15 do Decreto-Lei 57/1966, artigo 21 da Lei 9.393/1996, artigo 8º da Lei 5.868/1972 e artigos 701, parágrafo 3º, inciso I, 802 e 803 do CNCGFE/SC.  - Nos casos de imóveis de marinha: (a) deve constar na matrícula e no título o número do Registro Imobiliário Patrimonial - RIP; e (b) deve constar no título ou ser apresentada a Certidão de Autorização de Transferência - CAT, ficando dispensada quando tratar-se de imóveis sob o regime de ocupação, com títulos lavrados entre particulares até 10/06/2014.  Fundamento: artigos 1º e 2º do Decreto-Lei 9.760/1946, artigos 1º, 2º e artigo 7º, parágrafo 7º, da Lei 9.636/1998, artigo 8º, parágrafo 4º, da Instrução Normativa 01/2018 da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e artigos 3º e 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987. |  |  |
| 9 | **Deve ser efetuada alguma inscrição referente ao imóvel (inscrição imobiliária, logradouro, construção, desmembramento, incorporação imobiliária, unificação, CAR, etc.)?**  - Algumas averbações, como a inscrição imobiliária e o logradouro, podem ser realizadas com base no próprio título, desde que os dados necessários constem expressamente no mesmo. No entanto, os demais atos devem ser realizados por meio de protocolo apartado, no qual devem ser apresentados o requerimento e os documentos competentes.  Fundamento: artigos 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”, 212, 213 e 225, todos da LRP.  - A complementação de dados de especialidade objetiva ausentes ou insuficientes, ou sua modificação, será objeto de ato único, ainda que faça referência a vários elementos, excetuadas a averbação de retificação de área e as hipóteses de títulos diversos, que devem ter prenotações distintas.  Fundamento: artigo 701, parágrafo 2º, do CNCGFE/SC.  - Devemos verificar se o título ou a matrícula contêm elementos que indiquem a existência de uma edificação ainda não averbada. Este procedimento é necessário, uma vez que a averbação da edificação é um requisito indispensável para registro do título. Se a edificação em questão não possuir *habite-se* ou, mesmo que possua, sua averbação não for possível devido à dependência de outro procedimento, como usucapião, unificação, desmembramento, etc., um dos outorgados no negócio jurídico pode declarar tal circunstância e requerer a cindibilidade do título. Mediante o pedido de cindibilidade, devemos proceder ao registro do título e à averbação para informar sobre a necessidade de regularização da situação da edificação.  Fundamento: artigo 798 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 10 | **Consta no título os valores individualizados dos imóveis?**  - Quando o título envolver mais de um imóvel, é necessária a especificação do valor de cada um individualmente, mesmo que se trate de unidades autônomas de condomínios edilícios, como apartamentos, vagas de garagem e hobby-box.  - Caso os valores não estejam individualizados, é possível a retificação do título ou a apresentação de uma declaração apartada, firmada por um dos outorgados sob sua responsabilidade.  - Se apresentada declaração assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma, e caso seja assinada digitalmente, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio das plataformas do *e*-Notariado ou do Gov.br.  Fundamento: artigos 176, inciso III, item 5, e 221, inciso II, da LRP, artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 e artigos 762 e 784 do CNCGJ/SC. |  |  |
| 11 | **Os valores declarados pelas partes, para o negócio jurídico e/ou para fins de lançamento fiscal, apresentam dissonância com o valor de mercado do imóvel?**  - Quando o valor declarado atingir o teto dos emolumentos, não devemos realizar nenhuma providência, mas quando não atingir, podemos utilizar como parâmetros, para encontrar o valor de mercado, os valores das transações anteriores constantes da mesma matrícula, atualizados monetariamente, os valores de transações atuais constantes nas matrículas de unidades similares, no mesmo empreendimento, *sites* de compra e venda de imóveis ou de imobiliárias, tabela FIPE, valor de avaliação fiscal, entre outros.  - Encontrado valor de mercado acima do valor declarado, devemos solicitar declaração de valor de mercado, indicando qual o parâmetro utilizado para impugnação, bem como a complementação dos custos de registro.  - O valor de mercado servirá, exclusivamente, como base de cálculo dos emolumentos, FRJ e ISS, não sendo necessária a complementação de outros tributos incidentes sobre o ato.  Fundamento: artigo 320 do CNCGFE/SC e artigo 6º, parágrafo 3º, da Lei Complementar 755/2019.  - Quando necessária a apresentação de declaração apartada, esta poderá ser assinada por qualquer um dos outorgados. Caso seja assinada manuscritamente deve conter o reconhecimento de firma e caso seja assinada digitalmente, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio da plataforma do Gov.br.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973 e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 12 | **Os outorgantes figuram como proprietários nas matrículas objetos da garantia?**  Fundamento: artigo 1.420 do CC e artigos 195 e 237 da LRP. |  |  |
| 13 | **Consta na escritura os valores individualizados dos imóveis?**  - Os valores declarados devem constar individualizadamente para cada imóvel, mesmo em se tratando de unidades autônomas de condomínios edilícios (ex: apartamento, vaga de garagem e hobby-box).  Fundamento: artigo 176, inciso III, item 5 da LRP e artigo 802, inciso IX do CNCGJ/SC. |  |  |
| 14 | **Os valores declarados pelas partes, para o negócio jurídico e/ou para fins de lançamento fiscal, apresentam dissonância com o valor de mercado do imóvel?**  - Quando o valor declarado atingir o teto dos emolumentos, não devemos realizar nenhuma providência, mas quando não atingir, podemos utilizar como parâmetros, para encontrar o valor de mercado, os valores das transações anteriores constantes da mesma matrícula, atualizados monetariamente, os valores de transações atuais constantes nas matrículas de unidades similares, no mesmo empreendimento, *sites* de compra e venda de imóveis ou de imobiliárias, tabela FIPE, valor de avaliação fiscal, entre outros.  - Encontrado valor de mercado acima do valor declarado, devemos solicitar declaração de valor de mercado, indicando qual o parâmetro utilizado para impugnação, bem como a complementação dos custos de registro.  - O valor de mercado servirá, exclusivamente, como base de cálculo dos emolumentos, FRJ e ISS, não sendo necessária a complementação de outros tributos incidentes sobre o ato.  Fundamento: artigo 320 do CNCGFE/SC e artigo 6º, parágrafo 3º, da Lei Complementar 755/2019.  - Quando necessária a apresentação de declaração apartada, esta poderá ser assinada por qualquer um dos outorgados. Caso seja assinada manuscritamente deve conter o reconhecimento de firma e caso seja assinada digitalmente, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/1973 e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 15 | **Consta no título as seguintes informações?**  - O valor do crédito, sua estimação, ou o valor máximo;  - O prazo fixado para pagamento; e  - A taxa de juros, se houver.  Fundamento: artigo 1.424 do CC. |  |  |
| 16 | **Consta no título a apresentação da certidão negativa de débitos federais relativa ao outorgante?**  - A regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional será comprovada por meio da certidão negativa expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente a todos os créditos tributários federais e à dívida ativa da União.  - É possível a dispensa da certidão, mediante declaração do: (a) outorgante, quando for pessoa física que não exerce qualquer atividade que o equipare à pessoa jurídica, não estando, portanto, sujeito às contribuições sociais; e (b) outorgante, acompanhada dos documentos societários para comprovação do objeto social, quando a empresa outorgante explorar, exclusivamente, atividades de compra e venda, locação, desmembramento, loteamento, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, contanto que os imóveis objetos da transação estejam contabilmente lançados no seu ativo circulante e não tenham constado, em seu ativo permanente.  - Caso não conste a apresentação da certidão ou da declaração de dispensa, o título poderá ser retificado para consigná-la ou poderá ser apresentada em documento apartado. Na hipótese de apresentação apartada da declaração mencionada no item b, deverão ser apresentados, também, os documentos societários para comprovação do objeto social.  Fundamento: artigo 47, inciso I, alínea “b”, da Lei 8.212/1991, artigo 680, parágrafo único, do CNCGFE/SC e artigos 1º e 17 da Portaria Conjunta RFB-PGFN 1.751/2014.  - Caso a declaração seja física e apresentada apartada, deve conter o reconhecimento de firma e quando tratar-se de documento digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP e artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 17 | **Caso os imóveis sejam unidades autônomas, consta no título a apresentação da prova de quitação dos débitos condominiais ou a declaração de dispensa?**  - A quitação pode ser comprovada mediante declaração do outorgante, do síndico ou da administradora do condomínio. Ademais, o outorgado pode dispensar a apresentação da comprovação de quitação ou da declaração do outorgante, assumindo eventual dívida existente.  - Caso não conste no título, o mesmo poderá ser retificado ou a comprovação da quitação ou a declaração de dispensa pode ser apresentada apartada.  - Caso a quitação seja apartada e declarada: (a) pelo síndico, deve ser apresentada a ata de assembleia em que este foi eleito; e (b) pela administradora do condomínio, deve ser apresentada a ata de assembleia em que esta foi eleita, assim como os documentos societários da administradora para conferência da representação.  - Caso a declaração seja física, assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma. Caso seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “Portal Gov.br”.  - Não é necessária a prova de quitação nas transferências de unidades autônomas em fase de incorporação imobiliária.  Fundamento: artigo 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/1964, artigo 221, inciso II, da LRP e artigos 762 e 813 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 18 | **Consta no título a apresentação das certidões de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel?**  - É possível, ainda, que o título seja lavrado apenas com a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula, mas deverá constar no título certificação quanto à existência ou inexistência de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias.  - Caso não conste no título a apresentação das certidões de ônus e ações ou da certidão de inteiro teor acompanhada da certificação, o título poderá ser retificado para consigná-las ou poderão ser apresentadas apartadas.  - A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel não substitui as certidões mencionadas acima.  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985, artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/1986 e artigo 770 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 19 | **Consta no título a apresentação das certidões de débitos municipais relativas aos imóveis ou a declaração de dispensa pelos outorgados?**  - Caso não conste, o título poderá ser retificado para consigná-la ou poderá ser apresentada em documento apartado.  Fundamento: artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 7.433/1985 e artigo 1º, inciso III, alínea “a”, do Decreto 93.240/1986. |  |  |
| 20 | **Sobre os imóveis incide algum ônus ou ação judicial?**  - Caso conste algum ônus ou ação não impeditivo de alienação (ex: hipoteca e penhora comuns, servidão, etc.), os outorgados devem declarar ciência.  Fundamento: artigo 1º da LRP e artigo 1º da Lei 8.935/1994.  - Quando na matrícula contiver registro de compromisso de compra e venda relativo à compra e venda apresentada, devemos averbar, após o registro da compra e venda, o cancelamento dos efeitos do registro do compromisso de compra e venda.  Fundamento: artigos 700 e 808, inciso I, do CNCGFE/SC.  - Caso conste algum ônus ou ação impeditivo de alienação (ex: alienação fiduciária, hipoteca cedular, hipoteca em favor do SFH, penhora da União Federal ou de suas autarquias e fundações, promessa de alienação em favor de terceiro, indisponibilidade, etc.), o interessado pode promover o cancelamento do gravame ou apresentar uma autorização do instituidor, quando possível.  Fundamento: artigo 22 da Lei 9.514/1997 e artigo 1.368-B do CC (alienação fiduciária); artigo 59 do Decreto-Lei 167/1967, artigo 51 do Decreto-Lei 413/1969, artigo 3º da Lei 6.313/1975, artigo 5º da Lei 6.840/1980 e artigos 30 e 34, parágrafo 2º da Lei 10.931/2004 (hipotecas cedulares); artigo 1º, parágrafo único da Lei 8.004/1990 e artigo 292 da LRP (hipoteca do SFH); artigo 53, parágrafo 1º da Lei 8.212/1991 (penhora da União e suas autarquias e fundações); artigos 1.417 e 1.418 do CC (promessa de compra e venda); e Provimento 39/2014 do CNJ (indisponibilidade). |  |  |
| 21 | **Consta no título o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato *Inter Vivos* (ITBI)?**  - Deve constar, ainda, os valores declarados para fins de lançamento do ITBI relativos a cada imóvel. Caso estes valores sejam iguais aos declarados pelas partes para o negócio jurídico, pode constar no título apenas o valor total declarado.  Fundamento: artigo 812 do CNCGFE/SC, artigos 283, inciso III, e 287 do Código Tributário do Município de Florianópolis/SC, artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional, artigo 289 da LRP e artigo 30, inciso XI, da Lei 8.935/1994. |  |  |
| 22 | **Os imóveis foram adquiridos ou transmitidos por um Fundo de Investimento Imobiliário (FII)?**  - No caso de aquisição pelo FII, deve constar no título de aquisição as restrições enumeradas nos incisos I a VI do artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, assim como deve constar expressamente que o imóvel adquirido constitui patrimônio do FII.  - Após o registro da aquisição devemos averbar na matrícula do imóvel as restrições e o destaque acima referido (averbação com valor).  - No caso de transmissão pelo FII, o título será o documento hábil para cancelamento da averbação mencionada no parágrafo anterior (averbação sem valor).  Fundamento: artigo 7º, parágrafos 1º e 2º e artigo 9º, da Lei 8.668/1993. |  |  |
| 23 | **Os recursos são oriundos de sistema de consórcio?**  - Caso positivo, após o registro da hipoteca devemos realizar uma averbação para constar as restrições enumeradas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008.  Fundamento: artigo 5º, parágrafo 7º, da Lei 11.795/2008. |  |  |
| 24 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Registro (com valor): Serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar 755/2019.  - Base de Cálculo: A base de cálculo para o registro da compra e venda deve ser o maior valor entre o valor declarado para o negócio, o valor venal atribuído para fins de cobrança do imposto de transmissão e o valor real ou de mercado.  Fundamento: artigo 6º da Lei Complementar 755/2019 c/c artigo 320 do CNCGJ/SC.  - A base de cálculo para registro da hipoteca será o valor do negócio jurídico, limitada ao valor do imóvel.  Fundamento: artigo 67 da Lei Complementar 755/2019.  - Unidades Acessórias: Nos registros de negócio jurídico, com as mesmas partes e que envolvam unidades autônomas principais (apartamento, sala, loja, etc.) e unidades autônomas “acessórias” (vaga, hobby-box, etc.) devem ser cobrados emolumentos integrais pelo imóvel de maior valor e 2/3 (redução de 1/3) dos emolumentos previstos na tabela para as unidades autônomas “acessórias”.  Fundamento: artigo 66 da Lei Complementar 755/2019.  - Consórcio: A averbação das restrições relacionadas nos incisos II a IV do parágrafo 5º do artigo 5º da Lei 11.795/2008 deve ser realizada sem a incidência de emolumentos.  Fundamento: artigo 45 da Lei 11.795/2008 e artigo 723 do CNCGFE/SC.  - Cancelamento de Protocolo: - Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento do ISS: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 25 | **O título foi qualificado positivamente?**  - Não deverão constar no ato registral outros elementos de qualificação, como dados dos representantes, procuradores, avalistas, fiadores e outros que digam respeito a elementos não essenciais do negócio jurídico, salvo quando envolver incapazes.  - Nos casos em que a qualificação subjetiva já consta de ato anterior praticado na mesma matrícula, podemos mencionar que se trata de pessoa já qualificada.  Fundamento: artigo 706, parágrafos 4º e 5º, do CNCGFE/SC.  - Antes da inscrição, devemos cadastrar o ato para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).  Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010.  - Caso o imóvel seja de marinha, devemos cadastrar o ato, também, para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias de Terrenos da União (DOITU).  Fundamento: artigo 3º-A do Decreto-Lei 2.398/1987 e artigo 2º da Portaria SPU/ME 24.218/2020. |  |  |
| 26 | **O título foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_